



Jaargang

Kenmerk 34130

Onderwerp Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Zwolle–zuidwest, Beverveld

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 04-04-2017

besluit:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het bestemmingsplan Zwolle- zuidwest, Beverveld, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Zwolle- zuidwest, Beverveld;
2. in te stemmen met de wijzigingsnota bestemmingsplan Zwolle- zuidwest, Beverveld;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Zwolle- zuidwest, Beverveld gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP15016-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193. BP15016-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. dit besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan uiterlijk binnen zes weken te publiceren, dan wel zoveel eerder indien de reactie van de provincie daartoe aanleiding geeft.
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Zwolle- zuidwest, Beverveld vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 8 mei 2017,

de voorzitter,

de griffier,



Beslisnota voor de raad

Datum 4 april 2017
Ons kenmerk 2017-34130

Openbaar

Onderwerp Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Zwolle–zuidwest, Beverveld
Versienummer

Portefeuillehouder E. Anker

Informant Jolanda van den Berg / Auke Sipma
Eenheid/Afdeling ECR / OWP
Telefoon (038) 498 2396 / (038) 498 2439
E-mail J.van.den.Berg@zwolle.nl / A.Sipma@zwolle.nl

Bijlagen

1. bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld
2. wijzigingsnota bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld
3. nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld met bijlagen
4. zienswijzen Zwolle-zuidwest, Beverveld
5. gespreksverslag 28 november 2016 indieners zienswijzen – initiatiefnemers – gemeente ontwerpbestemmingsplan- Zwolle – zuidwest, Beverveld
6. brief d.d. 23 januari 2017 van Benthem Gratama inzake onderbouwing contacten gemeente.

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld;
2. in te stemmen met de wijzigingsnota bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP15016-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193. BP15016-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. dit besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan uiterlijk binnen zes weken te publiceren, dan wel zoveel eerder indien de reactie van de provincie daartoe aanleiding geeft.
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld vast te stellen;

- ☐ Conform
- ☐ Gewijzigd
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen



Datum 4 april 2017
Ons kenmerk 2017 -34130

Inleiding

De eigenaar van het perceel Zwarteweg 94 heeft verzocht de bouw van een woning mogelijk te maken op het achtererf van zijn perceel dat grenst aan het Beverveld. Het betreffende perceelsgedeelte heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemmingen 'tuin' en 'wonen'. De bouw van een woning is niet toegestaan, omdat op het betreffende gedeelte geen bouwvlak is opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan bestemmingsplan Zwolle- zuidwest, Beverveld heeft ter visie gelegen van 8 september 2016 tot en met 19 oktober 2016. Daarnaast was het plan te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens zijn de vooroverleginstanties in kennis gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Beoogd effect

Het doel van het bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van één woning aan het Beverveld.

Argumenten

1.1/2/1/3/1 Het betreft ontwikkeling die past binnen het Structuurplan.

Er zijn vier zienswijzen ingediend door de omwonenden aan het Beverveld en de Zwarteweg.

Korte samenvatting zienswijzen

De zienswijzen van de omwonenden hebben o.a. betrekking op het verdwijnen van het vrije uitzicht, de grootte van de woning en de stedenbouwkundige onaanvaardbaarheid, wateroverlast, verslechtering van de bezonning op de moestuinen, waardevermindering, een toezegging van de gemeente dat er niet zou worden gebouwd op de locatie, het ontbreken van draagvlak in de buurt en het verdwijnen van groen door de aanleg van twee parkeerplaatsen.

Korte samenvatting reactie gemeente.

- Het gaat om een ontwikkeling die naar aard en omvang past binnen de structuur van de omgeving en het ruimtelijke beleid (in het Structuurplan wordt het plangebied aangemerkt als woongebied).
- De privacy zal niet onevenredig worden aangetast. Immers de afstand van de geprojecteerde woningen levert geen strijd op met het Burgerlijk wetboek (artikel 5:50, lid 1). Indien reclamanten menen planschade te hebben dan kunnen zij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan hiertoe een verzoek indienen.
- De woning is ruimtelijk gezien aanvaardbaar op deze locatie.
- De bouw van de woning zal door het nemen van technische maatregelen niet leiden tot wateroverlast.
- De woning heeft slechts geringe effecten hebben op de bezonning van de moestuin van het perceel Zwarteweg 90 en niet op moestuinen van de overige reclamanten.
- Van een toezegging om de bestaande situatie te respecteren is ons niets bekend. Van de zijde van reclamanten is hiervoor ook geen nader bewijs geleverd.
- Eén van de reclamanten heeft een wobverzoek ingediend om alle informatie met betrekking tot het bestemmingsplan waarbij de bouw van het Beverveld mogelijk is gemaakt alsmede destijds grondverkoop/-aankoop heeft plaatsgevonden van voornoemde percelen toe te zenden. Alle beschikbare informatie is bij brief van 10 november 2016 toegestuurd. Vervolgens is op verzoek van deze reclamant nogmaals het Historisch Centrum Overijssel bezocht, omdat er door de



Datum 4 april 2017
Ons kenmerk 2017 -34130

omwonenden is aangegeven dat er in de jaren 80 door de gemeente een toezegging zou zijn gedaan. Deze informatie is niet aangetroffen. Tenslotte is op 23 januari jl. door deze reclamant een brief gestuurd met bijlagen, waaruit volgt dat er al in 1981 contacten zijn geweest met de gemeente en de omwonenden ten aanzien van de bebouwing van de achtertuinen. Deze brief is bij deze beslisnota gevoegd. Ook uit deze stukken blijkt niet dat er een afspraak zou zijn gemaakt dat de achterzijde van de percelen aan de Zwarteweg nimmer zou worden bebouwd.

- Het belang van het initiatiefnemers om de woning te realiseren en het bestemmingsplan vast te stellen prevaleert boven het belang van de reclamanten om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

In de nota van zienswijzen wordt ingegaan op alle zienswijzen. Voor de inhoudelijke beantwoording wordt verwezen naar de nota van zienswijzen. U wordt voorgesteld hiermee in te stemmen. Voor de wijzigingen op het bestemmingsplan wordt verwezen naar wijzigingsnota bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld

1.1/2/1/3/1 Er is een wijziging doorgevoerd in de toelichting op het vast te stellen plan als gevolg van ingediende zienswijze

Naar aanleiding van de zienswijze ingediend door SRK rechtsbijstand dat door de aanleg van twee openbare parkeerplaatsen openbaar groen zal gaan verdwijnen, is onderzocht of het noodzakelijk is dat er twee parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden gecompenseerd. Door Bonotraffics BV is onderzocht of er na het vervallen van één parkeerplaats ter hoogte van de inrit van de te realiseren woning, twee vrije openbare parkeerplaatsen beschikbaar blijven op een loopafstand van 50 en 70 meter van de te realiseren woning. In het onderhavige geval zijn de openbare parkeerplaatsen voor de bezoekers en niet voor de bewoners. Een afstand van 70 meter is voor bezoekers een acceptabele loopafstand. Uit dit parkeerdrukonderzoek is gebleken dat binnen 50 meter van de nieuw te realiseren woning, tijdens de maatgevende momenten van de week (werkdagavond/werkdagnacht), geen twee vrije openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn. Binnen 70 meter van de woning zijn deze twee vrije openbare parkeerplaatsen wel aanwezig tijdens de maatgevende momenten van de week. Dit onderzoek is als bijlage Effecten parkeerdruk Beverveld bij de nota van zienswijzen opgenomen. Gelet hierop is er geen noodzaak twee extra parkeerplaatsen aan te leggen in het openbaar groen. In de toelichting op het bestemmingsplan zal dit worden verwerkt.

1.2 /2.2 /3.2 Er zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van het vastleggen van de parkeernormen in het bestemmingsplan.

Sinds het vervallen van de stedenbouwkundige voorschriften in de bouwverordening, dienen in bestemmingsplannen regels te worden opgenomen over het parkeren. Op grond van recente jurisprudentie wordt de regels aangepast.

4.1 De publicatie van de tervisielegging kan niet direct na het raadsbesluit plaatsvinden, omdat het een gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan betreft.

Sinds de Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden, moet een besluit van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, eerst na zes weken worden gepubliceerd. De reden dat met publicatie moet worden gewacht is het feit dat de Provincie zes weken de gelegenheid heeft om aan te geven of zij in de wijzigingen aanleiding zien om een reactieve aanwijzing te geven. Nadat deze instemming van de zijde van de provincie is verleend, is het niet meer nodig om de volle zes wekentermijn te wachten met publiceren, mits dit zo is besloten.



Datum 4 april 2017
Ons kenmerk 2017 -34130

5.1 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld is niet nodig.

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. De risico's en kosten ten aanzien van de realisatie van de bestemming worden volledig gedragen door de ontwikkelaar. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd en het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

.

Risico's

Er zijn geen noemenswaardige risico's.

Financiën

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. De risico's en kosten ten aanzien van de realisatie van de bestemming worden volledig gedragen door de ontwikkelaar.

Communicatie

De plannen zijn door de initiatiefnemers besproken met de buurt. Het plan voor de bouw van de woning heeft bij veel omwonenden tot onrust geleid.

Naar aanleiding van het publiceren van de anterieure overeenkomst heeft de heer Kok naar de gemeente gereageerd. Hierover is ambtelijk telefonisch contact geweest met de heer Kok en hem is gezegd dat de overeenkomst nog niet betekent dat het plan definitief doorgaat en dat er tegen een overeenkomst geen bezwaar mogelijk is. Er is aangegeven dat de gemeente in beginsel niet negatief tegenover het plan staat. In maart 2016 stuurden bewoners van het Beverveld en de Zwarteweg vooruitlopend op het bestemmingsplan een brief, waarin zij hun bezwaren uitten tegen de bouw van de woning. In april 2016 is hen per brief meegedeeld dat het indienen van zienswijzen nu nog niet mogelijk is, maar uitgelegd dat dit wel later tijdens de ter inzage legging periode kan.

In mei 2016 hebben de heer Kok en de heer Vrijmoed, namens het comité Zwarteweg/Beverveld, een brief gestuurd aan de wethouder dat er in de buurt grote onrust is over de plannen. Ook zijn door de omwonenden de raadsleden per e-mail over de plannen geïnformeerd en is er diverse malen telefonisch contact geweest met ambtenaren. De wethouder heeft in reactie op de brief aangegeven dat een inhoudelijke behandeling van de zienswijzen kan plaatsvinden nadat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage is gelegd. Ook is toegezegd dat op dat moment de initiatiefnemers en de indieners van de zienswijzen zullen worden uitgenodigd om in een gesprek de bezwaren toe te lichten. Dit gesprek heeft plaatsgevonden op 28 november 2016. Bij dit gesprek waren de indieners van de zienswijzen, de initiatiefnemers, wethouder Anker en de behandelend ambtenaren aanwezig. Het gespreksverslag is bij deze beslisnota gevoegd.

De indieners van de zienswijzen hebben bericht gekregen van het collegebesluit om de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en de wijze waarop zij kunnen inspreken.

Vervolg

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan binnen 6 weken na publicatie door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kan door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht beroep worden ingesteld. Tenslotte kan een belanghebbende tegen de wijziging op het bestemmingsplan beroep instellen. Na vaststelling door uw raad zal degenen die een zienswijze naar voren heeft gebracht op de hoogte worden gesteld van de besluitvorming. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Staatscourant. Tevens zal het plan worden geplaatst op ruimtelijke plannen.nl.



voorstel

Zwolle

Datum 4 april 2017
Ons kenmerk 2017 -34130

Openbaarheid

Het bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris



Datum 4 april 2017
Ons kenmerk 2017 -34130

Besluit

Jaargang 2017
Nummer 2017 -34130
Onderwerp gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Zwolle- zuidwest, Beverveld

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d.

besluit:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het bestemmingsplan Zwolle- zuidwest, Beverveld, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Zwolle- zuidwest, Beverveld;
2. in te stemmen met de wijzigingsnota bestemmingsplan Zwolle- zuidwest, Beverveld;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Zwolle- zuidwest, Beverveld gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP15016-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193. BP15016-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. dit besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan uiterlijk binnen zes weken te publiceren, dan wel zoveel eerder indien de reactie van de provincie daartoe aanleiding geeft.
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Zwolle- zuidwest, Beverveld vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de voorzitter,

de griffier,

Expertisecentrum
EC

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 538
8000 AM Zwolle
Telefoon (038) 498 2396
www.zwolle.nl

Wijzigingsnota

bestemmingsplan Zwolle –zuidwest, Beverveld

Opdrachtgever	PUL
Opdrachtnemer	ECR
Versie	13 maart 2017
Datum	13 maart 2017

Regels

1. Artikel 8 en 9 Algemene bouwregels en algemene gebruiksregels vervallen en worden vervangen door een nieuw artikel 8.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Parkeren

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik is verzekerd, dat op eigen terrein, dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Daarbij moet worden voldaan worden aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de “Regeling Parkeernormen 2016”. Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.
- b. De onder a. bedoelde plaatsen voor het parkeren van motorvoertuigen moeten afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare motorvoertuigen, zoals neergelegd in de “Regeling Parkeernormen 2016”. Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

8.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een bouwwerk of een terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen moet, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik, zijn verzekerd, dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen.

8.3 Afwijken van de overige regels

8.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.1 en 8.2

- a. voor zover op andere wijze in de nodige parkeergelegenheid dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;
- b. voor zover door een maatregel geen of minder dan de nodige parkeergelegenheid dan wel laad- of losruimte noodzakelijk is;
- c. voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

8.3.2 Voorwaarden

Bij de toepassing van de in artikel 8.3.1 genoemde afwijkingen wordt rekening gehouden met de afwijkingsvoorwaarden, zoals deze zijn neergelegd in de “Regeling Parkeernormen 2016”. Indien deze regeling worden gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

Datum

13 maart 2017

Titel

Wijzigingsnota bestemmingsplan Zwolle –zuidwest, Beverveld

De bovenstaande wijzingen worden ambtshalve opgenomen.

De huidige artikelen 8 en 9 betreffen het kunnen voldoen aan het vereiste dat voldoende kan worden voorzien in parkeren op eigen terrein.

Eind november 2014 is de grondslag in de Woningwet voor de stedenbouwkundige voorschriften in de bouwverordening vervallen. Hierin waren de gemeentelijke regels omtrent parkeren opgenomen. Sindsdien moeten gemeenten het beleid omtrent parkeren via het bestemmingsplan regelen.

Het parkeren kan in het bestemmingsplan worden geregeld door in een bestemmingsplanregel op te nemen dat:

- *bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en /of gebruik, de regel geldt dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd;*
- *'voldoende' betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels in een parkeernota;*
- *indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging (dynamische verwijzing).*

Uit jurisprudentie van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State blijkt dat uit de huidige parkeerregeling, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, niet volgt dat bij de invulling van het begrip "voldoende parkeergelegenheid" aan het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij behorende parkeernormen moet worden getoetst. Er dient daarom expliciet te worden verwezen naar een parkeerbeleid. Dit is in casu de "Regeling Parkeernormen 2016" en de eventuele wijzigingen hierop. Verder is ook niet aangegeven op de uitoefening van welke bevoegdheid deze planregel betrekking heeft. Gelet daarop is er onvoldoende waarborg om te kunnen worden gehanteerd als toetsingsnorm bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Met het oog hierop is de formulering van het artikel aangepast

Datum

13 maart 2017

Titel

Wijzigingsnota bestemmingsplan Zwolle –zuidwest, Beverveld

Toelichting

De toelichting wordt in:

- hoofdstuk 2.6 en 3.5.2 aangepast voor wat betreft de tekst over de woonagenda en de kleurenwaaier.
- hoofdstuk 3.3.2 onder het kopje '*Parkeren*' de laatste zin geschrapt en vervangen door de volgende zin.' Uit parkeerdrukonderzoek, dat als bijlage is bijgevoegd, blijkt dat er voldoende voldoende vrije parkeerplaatsen beschikbaar blijven in de omgeving na het vervallen van deze parkeerplaats'.

Dit is het gevolg van de ingediende zienswijze van SRK.

- hoofdstuk 4.4 de tekst aangepast aan het nieuwe parkeerartikel.

Expertisecentrum
ECR - Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 23 96
j.van.den.berg@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Nota van zienswijzen

**ontwerpbestemmingsplan, Zwolle-zuidwest,
Beverveld**

Opdrachtgever	PUL
Opdrachtnemer	ECR
Versie	13 maart 2017
Datum	13 maart 2017

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Zienswijzen	4
2.1	Das, namens B.H.M. Hutten aan de Zwarteweg 88, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam	4
2.1.1	Advies	8
2.2	Achmea rechtsbijstand, namens de heer en mevrouw Vrijmoed aan de Zwarteweg 86, Postbus 4116,7320 AC Apeldoorn	8
2.2.1	Advies	9
2.3	Bentham Gratama advocaten, namens 19 bewoners aan de Zwarteweg en het Beverveld, Postbus 1036, 8001 BA Zwolle	9
2.3.1	Advies	12
2.4	SRK rechtsbijstand, namens de heer en mevrouw Winkelaar aan het Beverveld 60, Postbus 3020,2700 LA Zoetermeer	13
2.4.1	Advies	19
3	Bijlage bezonningstudie	20
4	Bijlage Effecten parkeerdruk Beverveld	21

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld heeft met ingang van 8 september 2016 tot en met 19 oktober 2016 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het stadskantoor aan het Lubeckplein te Zwolle. Deze ter inzage legging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, is op woensdag 7 september 2016 gepubliceerd in de Staatscourant en in het Gemeenteblad. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal in te zien op de website

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP15016-0003

De bronbestanden waren beschikbaar via

<http://ro.zwolle.nl/plans/NL.IMRO.0193.BP15016-/NL.IMRO.0193.BP15016-0003/>

Een ieder kon op een computer in het informatiecentrum het digitale plan raadplegen. Daarnaast zijn de vooroverleginstanties in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan “Zwolle-zuidwest, Beverveld” zijn vier schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht door:

1. Das, namens B.H.M. Hutten aan de Zwarteweg 88, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam
2. Achmea rechtsbijstand, namens de heer en mevrouw Vrijmoed aan de Zwarteweg 86, Postbus 4116, 7320 AC Apeldoorn
3. Benthem Gratama advocaten, namens 19 bewoners aan de Zwarteweg en het Beverveld, Postbus 1036, 8001 BA Zwolle
4. SRK rechtsbijstand, namens de heer en mevrouw Winkelaar aan het Beverveld 60, Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer

Deze zienswijzen zijn als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd.

Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

Ontvankelijkheid van de zienswijzen

De zienswijzen zijn tijdig ontvangen, zodat wij voorstellen deze zienswijzen inhoudelijk te behandelen.

2 Zienswijzen

Wij hebben de zienswijze kort samengevat en van commentaar voorzien.

2.1 **Das, namens B.H.M. Hutten aan de Zwarteweg 88, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam**

Samenvatting zienswijze

1. De percelen aan de Zwarteweg worden gekenmerkt door woningen aan de voorzijde van het perceel en zeer diepe achtertuinen. Reclamant heeft nu vrij uitzicht en, net als vele andere bewoners, een grote moestuin in zijn tuin. Deze zijn niet voorzien van erfafscheidingen. Deze moestuinen, in combinatie met de ver verwijderde bebouwing, geven een groot gevoel van vrijheid. Reclamant kan zich niet verenigen met het ontwerp bestemmingsplan, waarin wordt aangegeven dat de ruimtelijke effecten van de inbreiding op de omgeving te verwaarlozen zijn. Bij realisatie van de woning zal het uitzicht vanuit zijn woning en de tuin op een zeer nadelige wijze worden aangetast. Hij krijgt zicht op een kolossale woning en verwijst hiertoe naar de bijgevoegde foto's. Bovendien zal door de mogelijkheid van vergunningsvrij bouwen verdere verstening plaatsvinden. Daarnaast is reclamant van mening dat de gekozen locatie niet passend is op deze locatie midden in de achtertuinen van de woningen aan de Zwarteweg. Het is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

Voor de maximale maatvoering van de woning is een goothoogte van 3 meter opgenomen en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Dit is lager dan de bebouwing in de omgeving, maar is vergelijkbaar met de toegestane goothoogte van de erfbebouwing. Het aangegeven bouwvlak biedt ruimte aan een woning met een diepte van 11 meter en een breedte van ca. 13,5 meter. Dit zijn gangbare maten voor vrijstaande woningen en refereert aan de korrelgrootte van de vrijstaande woningen aan het naastgelegen Damhertveld. Ruimtelijk gezien is de woning daarom aanvaardbaar op deze locatie.

De achtertuin van reclamant grenst niet aan het perceel van de geprojecteerde woning, maar wordt nog gescheiden door de achtertuin van het perceel aan de Zwarteweg 90. Op dit perceelgedeelte mogen op grond van het geldende bestemmingsplan Zwolle – zuidwest bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) worden gebouwd met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter tot op de perceelsgrens. Het zicht vanuit de woning en zijn tuin kan hierdoor al worden gewijzigd. Het is evident dat reclamant geconfronteerd wordt met bebouwing die te zien zal zijn vanuit zijn tuin en woning welke er nu feitelijk niet is. Als gezegd kan reclamant daar ook op basis van het huidige bestemmingsplan mee geconfronteerd worden.

In een stedelijke omgeving met een constante vraag naar nieuwbouw, wijzigingen en uitbreiding is het een algemeen geaccepteerd gegeven dat er een kans bestaat dat de woonomgeving wijzigt. Wij zijn van mening dat midden in een stad als Zwolle een vrij uitzicht niet als vanzelfsprekend geclaimd kan worden. Overigens is er geen recht op blijvend uitzicht.

De nieuwe situatie met de woning wijkt hier niet veel van af, met uitzondering van de bouwhoogte die 2 meter hoger is. Reclamant heeft overigens op grond van het bestemmingsplan dezelfde bouw mogelijkheden. Evenals de mogelijkheden van vergunningsvrije bouwwerken. De woning is daarnaast niet geprojecteerd in het midden van de achtertuin, maar is aan de achterzijde van de tuin geprojecteerd direct grenzend aan het Beverveld.

Samenvatting zienswijze

2. Volgens reclamant wordt het ruimtelijke effect van de woning op de omgeving versterkt doordat het bouwterrein met een meter wordt opgehoogd, waardoor de hoogte geen 8 maar 9 meter zal bedragen. Dit zal voor wateroverlast voor de omliggende percelen zorgen. Uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt dat hier geen rekening mee is gehouden. Een goede afvoer van water is van groot belang, nu er in de omringende tuinen, moestuinen zijn aangelegd.

Reactie gemeente

Op grond van 2.3 van de regels van het bestemmingsplan wordt de bouwhoogte van een bouwwerk gemeten:

- vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

Onder peil wordt op grond van artikel 1.50 sub a van de regels van het bestemmingsplan verstaan:

- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

Het bouwterrein ligt ca. 1 meter lager dan het Beverveld. De hoofdtoegang van de woning wordt ontsloten aan het Beverveld en de bouwhoogte van de woning van 8 meter is, gelet op de hierboven genoemde regels, gerelateerd aan de hoogte van de weg en niet aan de hoogte van het maaiveld. Ter plaatse van de woning zal het bouwterrein worden opgehoogd om te kunnen worden ontsloten op het Beverveld. De tuin van de woning blijft op het huidige maaiveld liggen. Vanuit de omliggende achtertuinen wordt de woning gerekend vanuit het huidige maaiveld 9 meter hoog. Dit is destijds ook bij de woningen aan het Beverveld 46 tot en met 58 gebeurd. Zie hieronder de foto van de woning aan het Beverveld 58.



Dit zal niet leiden tot wateroverlast. In het bestemmingsplan is opgenomen dat het hemelwater binnen het plangebied moet worden geborgd en moet worden geïnfiltreerd in de bodem. Daarbij is men verplicht om infiltratievoorzieningen aan te leggen zodat minimaal 20 mm neerslag op eigen terrein zonder problemen geborgen kan worden. Dit houdt in dat men hemelwater niet mag afwentelen naar naastliggende percelen. Omdat ook is opgenomen dat de ontwikkeling niet tot negatieve effecten mag leiden in de (grond)waterstromen in de omgeving, is in het bestemmingsplan opgenomen dat rekening moet worden gehouden met een berging van 100 mm per vierkante meter afvoerend oppervlak. Dit kan bijvoorbeeld door middel van de aanleg van een drain, waarin het water kan worden geborgen en geïnfiltreerd. Door het nemen van de genoemde technische maatregelen, kunnen negatieve hydrologische gevolgen van het ophogen van het bouwterrein worden voorkomen. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van een woning zullen de genoemde maatregelen als voorwaarden worden opgenomen.

Samenvatting zienswijze

3. De omvang en hoogte van de woning hebben volgens reclamant een negatief effect op de bezonningssituatie. Door de gemeente is geen bezonningsonderzoek uitgevoerd. Er zal veel minder zon in zijn tuin zijn, wat een nadelige invloed heeft op de oogst van zijn moestuin.

Reactie gemeente

Met betrekking tot de bezonningssituatie merken wij op dat er geen wettelijke eis bestaat voor de bezonning van woningen en tuinen. Voor schaduwwerking op andere woningen geldt een TNO-norm, voor moestuinen en tuinen gelden echter helemaal geen normen. Dat neemt echter niet weg dat in het kader van een bestemmingsplan een afweging dient plaats te vinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Gelet hierop is een bezonningsstudie uitgevoerd, die als bijlage aan deze nota is toegevoegd. Om inzicht te geven in de effecten en recht te doen aan de zorgen van de reclamanten aangaande hun oogst, is de schaduwwerking in beeld gebracht voor de periode april tot december. In deze bezonningsstudie wordt de schaduwwerking van de toekomstige situatie inzichtelijk gemaakt. Deze wordt vergeleken met een

denkbare erfafscheiding van 2 meter hoog in combinatie met een denkbaar bijgebouw wat binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan Zwolle Zuidwest ook had kunnen worden gebouwd met dezelfde situering als de nieuwe woning. Uit de studie blijkt dat in het voorjaar (april tot juni) is er gedurende de dag nagenoeg geen sprake van schaduwwerking van de bebouwing op de tuinen. Als er al een strookje schaduw is, is dat vroeg in de morgen en zeer kortstondig en slechts op het perceel Zwarteweg 90 en niet op het perceel van reclamant. Bovendien zijn de effecten van schaduwwerking door de nieuwbouw niet ingrijpender dan de bebouwingsmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. In de 2^e helft van het seizoen (september) is er met name in de ochtenduren sprake van schaduwwerking op een strook van ca. 4 -5 meter van de tuin van Zwarteweg 90. Dit is echter vergelijkbaar of zelf minder t.o.v. de effecten van mogelijke erfbouw tot 6 meter hoog. Voor het perceel van reclamant zijn er dan geen effecten. Er is dan ook geen sprake van een onevenredige aantasting van de woonsituatie m.b.t. schaduwwerking voor deze aanpalende percelen.

Samenvatting zienswijze

4. De woning zorgt naar de mening van reclamant voor een inbreuk op zijn privacy. Vanuit de woning is direct zicht op zijn tuin, waardoor hij niet meer vrij voelt als hij in zijn tuin werkt.

Reactie gemeente

Op grond van artikel 5:50, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek is het niet toegestaan om binnen twee meter van de erfgrens, vensters of andere muuropeningen aan te brengen die direct zich geven op het naburige erf. De woning is op ca. 8.5 meter afstand van het perceel van reclamant geprojecteerd. Gelet hierop levert dit geen strijd op met het Burgerlijk Wetboek. Bovendien grenst de achtertuin van reclamant niet aan het perceel van de geprojecteerde woning, maar dit wordt nog gescheiden door de achtertuin het perceel aan de Zwarteweg 90. Op dit perceelgedeelte mogen op grond van het geldende bestemmingsplan Zwolle – zuidwest bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) worden gebouwd met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter tot op de perceelsgrens.

Samenvatting zienswijze

5. Het bestemmingsplan zal leiden tot een waardevermindering van de woning van reclamant. Er wordt verzocht geen medewerking te verlenen aan het onderhavige bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Het gaat om een ontwikkeling die naar aard en omvang past binnen de structuur van de omgeving en het ruimtelijke beleid (in het Structuurplan wordt het plangebied aangemerkt als woongebied). Ook de privacy zal naar onze mening niet onevenredig worden aangetast. Immers de afstand van de geprojecteerde woningen levert geen strijd op met het Burgerlijk wetboek (artikel 5:50, lid 1). Indien reclamanten menen planschade te hebben dan kunnen zij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan hiertoe een verzoek indienen.

Zoals in onze reactie onder punt 1 van de zienswijze is onderbouwd, zijn wij van mening dat de woning ruimtelijk gezien aanvaardbaar is op deze locatie. De bouw van de

woning zal door het nemen van technische maatregelen niet leiden tot wateroverlast. Tevens zal de woning slechts geringe effecten hebben op de bezonning van de moestuin van het perceel Zwarteweg 90. Gelet hierop zijn wij van mening dat het belang van het initiatiefnemers om de woning te realiseren en het bestemmingsplan vast te stellen prevaleert boven het belang van reclamant om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

2.1.1 Advies

Voorgesteld wordt om de zienswijzen ongegrond te verklaren.

2.2 Achmea rechtsbijstand, namens de heer en mevrouw Vrijmoed aan de Zwarteweg 86, Postbus 4116,7320 AC Apeldoorn

Samenvatting zienswijze

1.1 Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot en privacy van reclamant.

De woning heeft momenteel geen bouwvlak, maar is net als de aangrenzende percelen ingericht als tuin. De woningen aan de Zwarteweg hebben zeer diepe achtertuinen die zijn ingericht als tuin en moestuin zonder erfscheiding en andere bebouwing. De openheid en het grote gevoel aan vrijheid wordt teniet gedaan door het bestemmingsplan. Ook wordt het uitzicht van reclamanten ernstig aangetast door een kolossale woning. Bovendien zal door de mogelijkheid van vergunningsvrij bouwen ongewenste verstening plaatsvinden. Daarnaast is reclamant van mening dat de gekozen locatie niet passend is op deze locatie midden in de achtertuinen van de woningen aan de Zwarteweg. Het is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Volgens reclamant wordt het ruimtelijke effect van de woning op de omgeving versterkt doordat het bouwterrein met een meter wordt opgehoogd, met alle gevolgen voor de afwatering van de omliggende percelen. Een goede afvoer van water is van groot belang, nu er in de omringende tuinen, moestuinen zijn aangelegd. Met de 'afwateringsproblematiek' is in het bestemmingsplan ten onrechte geen rekening gehouden. De omvang en hoogte van de woning hebben volgens reclamant een negatief effect op de bezonning van zijn moestuin. Door de gemeente is geen bezonningsonderzoek uitgevoerd. Dit punt is daarom niet voldoende zorgvuldig onderzocht. Ook zorgt de woning naar de mening van reclamant voor een inbreuk op zijn privacy. Vanuit de woning is direct op zijn tuin.

Reactie gemeente

Voor onze reactie met betrekking tot dit punt verwijzen wij de zienswijze 2.1 onder de punten 1 tot en met 3. Met de aanvulling dat de achtertuin van reclamant niet grenst aan het perceel van de geprojecteerde woning, maar nog wordt gescheiden door de achtertuinen van de percelen aan de Zwarteweg 88 en 90.

Samenvatting zienswijze

1.2. Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot en privacy van reclamant.

Afsluitend wijzen reclamanten op de toezegging die in het verleden is gedaan door de gemeente om de bestaande situatie te respecteren en dus geen bebouwing toe te staan. Deze toezegging wordt met dit bestemmingsplan teniet gedaan. Tenslotte wordt

door de bouw van de woning het hekwerk dat is aangelegd door de gemeente om de tuinen heen, vanwege het betreden van de percelen doorbroken en ontstaat daarmee het gevaar van inbraak en vernieling.

Reactie gemeente

Van een toezegging om de bestaande situatie te respecteren is ons niets bekend. Van de zijde van reclamant is hiervoor ook geen nader bewijs geleverd.

Met betrekking tot het hekwerk, merken wij op dat dat voor de ontsluiting van het perceel van de woning het noodzakelijk is dat bestaande hekwerk en haag zullen worden verwijderd. Het is aan de nieuwe bewoner van deze woning hoe hij zijn perceel in de toekomst gaat afscheiden ten opzichte van de weg en om in overleg met de eigenaren van de aangrenzende percelen te bepalen hoe de afscheiding van deze percelen zal worden geregeld.

Samenvatting zienswijze

2. Reclamanten vrezen dat hun woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan

Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een reden temeer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Reactie gemeente

Voor onze reactie met betrekking tot dit punt verwijzen wij naar zienswijze 2.1 onder punt 4. Tevens merken wij op dat de initiatiefnemers de huidige locatie in eigendom hebben en het dus niet mogelijk is om te zoeken naar andere locaties. Bovendien is ruimtelijk gezien de geprojecteerde locatie binnen zijn eigendom aanvaardbaar.

Samenvatting zienswijze

3. Reclamanten vragen het bestemmingsplan niet vast te stellen

En anders vragen zij om tegemoet te komen aan de zienswijzen en het plan aan te passen.

Reactie gemeente

Voor onze reactie met betrekking tot dit punt verwijzen wij naar zienswijze 2.1 onder punt 5.

2.2.1

Advies

Voorgesteld wordt om de zienswijzen ongegrond te verklaren.

2.3

Bentham Gratama advocaten, namens 19 bewoners aan de Zwarteweg en het Beverveld, Postbus 1036, 8001 BA Zwolle

Samenvatting zienswijze

1. Feitelijke situatie

De tuinen van de woningen aan de Zwarteweg zijn uitzonderlijk diep. Aan de achterzijde van de tuinen grenst het in de jaren 80 van de vorige eeuw aangelegde Beverveld. Om

specifieke redenen die reclamanten nog trachten te achterhalen, is er destijds bewust gekozen om het open karakter van de achtertuinen van de woningen aan de Zwarteweg in stand te houden. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan waarbij de bouw aan het Beverveld mogelijk is gemaakt, is hieromtrent ook specifiek een afspraak gemaakt dat de achterzijde van de percelen aan de Zwarteweg nimmer zou worden bebouwd. Deze afspraken dienen te worden gewaarborgd, hetgeen tot zeer recent ook is gebeurd.

Reactie gemeente

Voor onze reactie op dit punt verwijzen wij naar zienswijze 2 onder het kopje 1.2. 'Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot en privacy van reclamant'

Samenvatting zienswijze

2. Wob-verzoek

Reclamanten verzoeken alle informatie met betrekking tot het bestemmingsplan waarbij de bouw van het Beverveld mogelijk is gemaakt alsmede destijds grondverkoop/-aankoop heeft plaatsgevonden van voornoemde percelen toe te zenden.

Reactie gemeente

Aan dit verzoek is per brief van 10 november 2016 (ons kenmerk: EC_20161110JvdB_010) voldaan.

Samenvatting zienswijze

3. Strijd met goede ruimtelijke ordening

In het bestemmingsplan wordt gesteld dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is dat het straatje (Beverveld) wordt afgemaakt en er een woning wordt gebouwd. Dit zou een voortzetting zin van de bestaande bebouwingsstructuur. Het straatje zou daarmee een duidelijke beëindiging krijgen. Reclamanten betwisten dit, omdat er sprake is van één woning in een open gebied. Er is dus geen sprake van een specifieke beëindiging van het straatje. Ter onderbouwing van dit standpunt is een foto als bijlage bijgevoegd, waaruit blijkt dat er sprake is van een open karakter waar binnen één woning vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar is.

Reclamanten zijn van mening dat er geen sprake is van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing, temeer nu er zeer recent voor de onderhavige locatie een conserverend bestemmingsplan is vastgesteld. Er dient te worden gemotiveerd waarom er zo spoedig na het vaststellen van het bestemmingsplan Zwolle –zuidwest er vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening voornoemde ruimtelijke ontwikkeling gewenst is. Daarbij dient ook een belangenafweging plaats te hebben waarbij het algemeen belang zwaarder dient te wegen dan het individuele belang van de aanvrager van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

De reden waarom het bestemmingsplan Zwolle –zuidwest is vastgesteld, was dat het bestemmingsplan bijna 10 jaar oud was. Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten bestemmingsplannen om de 10 jaar worden herzien. Het innen van bouwleges bij de afgifte van omgevingsvergunningen is op deze manier veilig gesteld. Met deze actualisatie is hier gehoor aan gegeven. Bij een actualisatie wordt er voor gekozen om

de bestaande planologische regeling te voorzien van een 'nieuw jasje'. Vergunningen die in de afgelopen tien jaar zijn verleend worden ingetekend. Voor het overige wordt de bestaande planologische regeling opnieuw bekrachtigd. Met het actualisatieplan worden geen bestemmingen gewijzigd, anders dan op grond van wijzigingen in bestemmingen zodat aansluiting plaatsvindt bij de inmiddels verplichte SVBP (regeling Standaard verplichtingen bestemmingsplannen, 2012). Dit is ook met onderhavig plangebied gebeurd. De 'vorige' bestemmingen (Wonen, Tuin en Groen) zijn overgenomen. Nieuwe ontwikkelingen worden in een actualisatie in principe niet meegenomen. Het initiatief voor het onderhavige bestemmingsplan was wel in ontwikkeling, maar nog niet voldoende uitgewerkt om mee te kunnen nemen in het bestemmingsplan Zwolle – zuidwest. Gelet op het tijdig vaststellen van dit bestemmingsplan, kon hier niet op worden gewacht.

Bij een zelfstandige procedure, in dit geval het onderhavige bestemmingsplan, dienen altijd alle belangen gewogen te worden, zowel die van initiatiefnemer, omwonenden als wel het maatschappelijk belang. Wij zijn van mening dat met de bouw van een woning het maatschappelijk belang wordt gediend. Zwolle heeft een groeiende vraag naar grondgebonden woningen. Deze moet in eerste instantie binnenstedelijk worden opgelost. Dit is voorgeschreven in zowel provinciaal beleid als ons eigen structuurplan. Hiermee wordt een aanslag op het groene en open buitengebied voorkomen. Echter, inbreiding is alleen gewenst als daardoor geen andere belangen worden geschaad. Wij zijn echter van mening, zoals in de toelichting van het bestemmingsplan en het overige van deze zienswijzenota is te lezen, dat deze belangen niet onevenredig worden geschaad waardoor het bestemmingsplan in onze ogen op goede gronden wordt vastgesteld. Wij verwijzen hiertoe ook naar onze reactie op zienswijze 2.1 onder punt 5.

Samenvatting zienswijze

4. Stedenbouwkundig oordeel

Reclamanten hebben de heer Grit, stedenbouwkundige, verzocht zijn visie te geven vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Zijn oordeel is bijgevoegd. Hij is van mening dat vanuit stedenbouwkundig als procedureel oogpunt dat er geen medewerking moet worden verleend voor de bouw van een extra woning aan het Beverveld.

Los hiervan zijn er ook praktische bezwaren. Om tot bebouwing over te gaan moet het perceel worden opgehoogd. Dit heeft gevolgen voor de afwatering waarvoor geen waarborgen in het plan zijn opgenomen.

Ook de ontsluiting getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening en levert een verkeersonveilige situatie en hinder op voor de bewoners van het Beverveld.

Reactie gemeente

Van een contra-expertise door een stedenbouwkundige, lid van de BNSP (Beroepsvereniging van Nederlandse Stedenbouwkundigen en Planologen), gaat een zekere waarde uit. Wij delen zijn visie echter niet.

Zoals hiervoor al is genoemd, worden in een actualisatieplan (Zwolle-zuidwest, vastgesteld 6 juni 2016), in principe geen beleidswijzigingen opgenomen. De gemeente Zwolle heeft er voor gekozen om dat in het onderhavige geval te doen via een zelfstandige procedure met zelfstandige rechtsbeschermingsmiddelen. Wij volgen de visie van de stedenbouwkundige dan ook niet waarin hij van oordeel is dat er met dit bestemmingsplan bestuurlijk onzorgvuldig en onjuist wordt gehandeld. Met deze

zelfstandige procedure worden alle relevante belangen gewogen. Het is niet juist om te veronderstellen dat er met de vaststelling van een bestemmingsplan (Zwolle-zuidwest d.d. 6 juni 2016) niets meer kan veranderen.

In de visie van de stedenbouwkundige wordt de feitelijke situatie beschreven als 'enerzijds een smal ruimtelijk straatprofiel met aan weerszijden woningen en anderzijds door een open groene ruimte, die aan één zijde is bebouwd. Open en meer gesloten in samenhang bepalen in hoge mate de woon- en belevingskwaliteit.' Deze structuur wordt naar het oordeel van de stedenbouwkundige aangetast. Zoals al beschreven in de reactie bij SRK zijn wij van mening dat het bouwplan passend is in de stedenbouwkundige structuur van de buurt. Daarmee delen wij de visie van de stedenbouwkundige niet. Met betrekking tot de opmerking dat het perceel moet worden opgehoogd en de gevolgen hiervan voor de afwatering, verwijzen naar onze reactie op zienswijze 2.1 onder punt 2.

Tenslotte is ons niet duidelijk waarom de woning een verkeersonveilige situatie op zal leveren. Het betreft slechts één woning. Het aantal extra autobewegingen dat dit zal opleveren is minimaal en zal niet leiden tot een verkeersonveilige situatie. De ontsluiting van het perceel, is net als bij de andere woningen aan het Beverveld rechtstreeks op de rijbaan, het is immers een woonerfsituatie. De inrit zit net als die van Beverveld 60 in de bocht van het Beverveld. Van een onoverzichtelijke of onveilige situatie is er in onze ogen geen sprake.

Samenvatting zienswijze

5. Tot slot

Er bestaat geen enkel draagvlak voor het plan. Derhalve dient het algemeen belang voor te gaan ten opzichte van het individuele belang van de aanvrager. Graag maakt de advocaat van reclamanten gebruik van de gelegenheid gebruik hun standpunt nader mondeling toe te lichten.

Reactie gemeente

Met betrekking tot de belangenafweging verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 2.1 onder punt 5 en onder punt 3 van deze zienswijze.

2.3.1

Advies

Voorgesteld wordt om de zienswijzen ongegrond te verklaren.

be

2.4 SRK rechtsbijstand, namens de heer en mevrouw Winkelaar aan het Beverveld 60, Postbus 3020,2700 LA Zoetermeer

Samenvatting zienswijze

1. Bezwaren van feitelijke aard

Reclamanten zijn van mening dat door de bouw van de woning hun directe woonomgeving ingrijpend wordt veranderd. Het uitzicht verandert en hun privacy wordt geschonden. Zij krijgen feitelijk een nieuwe buur. Dit terwijl zij nu een mooi uitzicht hebben en rechtstreeks uitkijken op de voor stedelijke begrippen zeer diepe tuinen van de woningen aan de Zwarte weg. Verwezen worden naar de bijgevoegde foto's. Tevens vrezen zij dat deze woning de eerste is in een nieuwe rij woningen. Wanneer de percelen aan de Zwarteweg 82 tot en met 102 worden gesplitst kunnen daar bij - goedkeuring van het huidige ontwerpplan – door de gemeente moeilijk valide argumenten tegen worden ingebracht. De kans op precedentwerking is niet onwaarschijnlijk. Hieraan wordt geen aandacht geschonken in de toelichting op het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Op grond van artikel 5:50, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek is het niet toegestaan om binnen twee meter van de erfgrans, vensters of andere muuropeningen aan te brengen die direct zich geven op het naburige erf. De woning is op ca. 15 meter afstand van het de woning van reclamant geprojecteerd. Gelet hierop levert dit geen strijd op met het Burgerlijk Wetboek. Het uitzicht zal veranderen, maar er is geen recht op blijvend uitzicht.

Met trekking tot de vrees dat deze woning de reeks is in een nieuwe rij woningen, merken wij op dat dit in dit bestemmingsplan niet aan de orde is en daarom ook niet is meegenomen in de toelichting. Zoals wij hieronder op de reactie onder het punt van de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid hebben aangegeven, komt de woning in de ringstructuur van het Beverveld te staan. Tussen Beverveld 58 en de nieuw te bouwen woning bevindt zich alsnog een onderbreking. In stedenbouwkundig opzicht zou het een logische keuze zijn om de structuur aan het Beverveld compleet te maken.

Samenvatting zienswijze

2. Bezwaren van juridische aard

- Ladder van duurzame verstedelijking

Volgens de plantoelichting is de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing, omdat er slechts sprake is van één woning. Het is juist dat door de kleinschaligheid van een ontwikkeling de ladder niet van toepassing is. Volgens de Afdeling neemt dit niet weg “dat de behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan dient te zijn onderbouwd.” Deze behoefte is in het plan niet onderbouwd. De vraag is of deze behoefte kan worden gemotiveerd. Is hier geen sprake van investering/kapitaalvermeerdering dan sprake van behoefte aan woningbouw?

Reactie gemeente

In de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 december 2014 nr. 201405237/1/R2 heeft de Afdeling geoordeeld dat acht woningen niet voorzien in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 18 december 2013 in zaak nr. 201302867/1/R4). De in dat plan voorziene ontwikkeling werd dan ook niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

In het onderhavige bestemmingsplan is één woning geprojecteerd. Gelet hierop zijn wij van mening dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ook is er geen sprake van overcapaciteit in de gemeente Zwolle.

Door de Stec groep is het rapport RWP West-Overijssel (Regionale Woon Programmering), (hierna te noemen: "RWP") opgesteld. In dit document – RWP West-Overijssel (Regionale Woon Programmering) is opgenomen wat de afspraken zijn over de regionale woonprogrammering in West-Overijssel en is voorgelegd aan de gemeentebesturen en provincie ter besluitvorming. De gemeenten en de provincie hebben op 27 januari 2016 een samenwerkingsovereenkomst getekend waarin afspraken zijn gemaakt over woonregio's en nadere afspraken over aantallen woningen en afstemming met de regio.

Tabel 1: indicatie woningvraag en beschikbare harde plancapaciteit in de periode 2016-2026 per gemeente

Gemeente/ regio	Netto woning vraag 2016-2026	Harde plan-capaciteit 1-1-2016	Resterende woning behoefte 2016-2026	Aandeel harde plancapaciteit t.o.v. woningvraag 2016-2026	Woningen in uit te werken BP's	Aandeel inclusief uit te werken BP's
West-Overijssel	17.849	8.672	9.177	49%	4.906	76%
Kop Noord	1.788	1.086	702	61%	300	78%
Staphorst	591	312	279	53%	300	104%
Steenwijkerland	1.197	774	423	65%	0	65%
Kop Zuid	8.541	3.218	5.323	38%	3.269	76%
Kampen	1.880	1.033	847	55%	1.009	109%
Zwartewaterland	540	395	145	73%	240	118%
Zwolle	6.121	1790	4.331	29%	2020	62%
Vechtdal	3.419	2.276	1.143	67%	347	77%
Hardenberg	1.921	972	949	51%	347	69%
Dalfsen	1.022	845	177	83%	0	83%
Ommen	476	459	17	96%	0	96%
Salland	4.101	2.092	2.009	51%	990	75%
Deventer	2.727	1.069	1658	39%	900	72%
Raalte	880	759	121	86%	0	86%
Olst-Wijhe	494	264	230	53%	90	72%

Uit de hierboven opgenomen tabel 1 blijkt dat er in Zwolle sprake is van een kwantitatieve actuele behoefte van 2311 woningen voor de periode 2016-2026. Hiertoe komen we door de vraag te confronteren met het aanbod in harde plannen (directe bouwtitel en uitwerkingsplichten) De woningvraag in Zwolle bedraagt 6121 woningen. Het aanbod in harde plannen is 1790 woningen en voor woningen in uit te werken bestemmingsplan 2010. Totaal bedraagt dit 3810 woningen. De resterende actuele behoefte die hieruit volgt is 2311 woningen. De woning in dit bestemmingsplan maakt deel uit van de zachte plancapaciteit. Gelet op het feit dat er een ondercapaciteit is in de vraag naar het aantal woningen, is er ruim voldoende kwantitatieve ruimte voor de woningen.

Samenvatting zienswijze

- Geen toepassing van artikel 3.30 Wro

In de regels van het bestemmingsplan is niets opgenomen over het type woning. Volgens de toelichting is sprake van een 'kwalitatief goede, dure grondgebonden koopwoning', zoals dit terug te vinden is in de kleurenwaaier. In de waaier staat dit type woningen niet vermeld. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan en de omgevingsvergunning niet parallel lopen, moet dit voor waar worden aangenomen.

Reactie gemeente

In de Zwolse woonagenda 2013- 2017 is in hoofdstuk 2.2 " Kleur toevoegen aan het Zwolse palet" het volgende opgenomen:

"Zoals gezegd is het voor de doorstroming, afzet van nieuwe woningen en de marktpositie van de bestaande woningvoorraad van groot belang dat we door middel van nieuwbouw woonmilieus en woningen realiseren die door kwaliteit en diversiteit kleur toevoegen aan het huidige Zwolse palet. Dat betekent dat nieuwe woningen voor een belangrijk deel complementair moeten zijn ten opzichte van het bestaande aanbod (qua type, kwaliteit, segmentering en prijs/kwaliteitverhouding) en dat we samen moeten voorkomen dat de markt in lastig tijden niet eenzijdig en kwaliteitsarm gaat ontwikkelen. Dat betekent ook dat de kwaliteiten en potentie van elke locatie optimaal moet worden benut. Niet een gemeentelijk woningbouwprogramma, maar de locatie zelf bepaalt of deze zich goed leent voor dure koopwoningen, huurwoningen voor jonge huishoudens of appartementen voor senioren. Daarom geven we elke locatie in beginsel grote programmatische vrijheid, zodat we met onze partners maatwerk kunnen leveren. Door projecten meer ontwikkelruimte te geven, willen we tevens een meer organische ontwikkeling van gebieden faciliteren en mogelijk maken."

In algemene zin geldt dat de gemeente niet vooraf tot in detail voorschrijft voor welke woning gebouwd moeten worden. Bij beoordeling van woonplannen wordt getoetst aan de kleurenwaaier. In de woonagenda is ook opgenomen dat plannen waarin een of meerdere van onderdelen van de Kleurenwaaier zijn meegenomen in fasering voorrang wordt verleend boven andere ontwikkelingen. Dit betekent niet dat aan andere woningen geen medewerking zal worden verleend.

Nu de procedure van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de woning niet gelijktijdig oplopen is op dit moment niet te beoordelen hoe het ontwerp van de woning er uit ziet. Gezien de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, is het te verwachten dat er een bouwplan wordt ontwikkeld voor kwalitatief goede, dure, grondgebonden woning. De categorieën die volgens de Woonagenda niet gewenst zijn, zullen hier ook niet gerealiseerd kunnen worden. Voor de bouw van 'grootschalige clusters met woningen van matige kwaliteit' is de locatie te klein en voor een 'sociale huurwoning' zal de woning te duur worden. Daarmee wordt in onze ogen aangesloten bij het geen met de Woonagenda wordt beoogd.

De omgevingsvergunning voor de bouw van de woning is nog niet ingediend en wordt inderdaad niet gecoördineerd met het bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van een schetsplan voor de woning. De bouwregels en het bouwvlak zijn hierop toegespitst. Het is dan ook niet aannemelijk dat er na vaststelling van het bestemmingsplan een geheel ander bouwplan wordt aangevraagd. Voor wat

betreft de beeldkwaliteit van de woning wordt het bouwplan ook nog beoordeeld door de commissie Welstand en moet het plan voldoen aan de welstandscriteria.

Het is ook de intentie van de initiatiefnemer om een dure woning te realiseren. Het is correct dat deze niet met name is genoemd in de kleurenwaaier. De toelichting zal op dit punt worden aangepast.

Uit onze reactie op het punt "Ladder van duurzame verstedelijking" blijkt ook dat er ruim voldoende kwantitatieve ruimte voor woningen is. Gelet is er geen strijd met het volkshuisvestingsbeleid.

Samenvatting zienswijze

- Stedenbouwkundige aanvaarbaarheid woningen aan het Beverveld. De bestaande groenstrook wordt doorbroken door de ontsluiting. Van een voortzetting van de bestaande bebouwingsstructuur is volgens reclamanten geen sprake.

Reactie gemeente

De woningen aan het Beverveld zijn in de jaren 80 van de vorige eeuw gebouwd als een inbreiding in het bestaande stedelijk gebied van Zwolle-zuid. Het buurtje bestaat uit een ringstructuur waarbij aan zowel de buitenkant als de binnenkant van de ring woningen zijn gebouwd. Tussen Beverveld 58 en 60 wordt deze structuur van bebouwing onderbroken. Het bebouwen van deze onderbreking zorgt er voor dat de ring gesloten wordt. In stedenbouwkundig opzicht zou het een logische keuze zijn om de structuur aan het Beverveld compleet te maken.

De woningen van Beverveld 46 tot en met 58 zijn in het verlengde van tuinen aan de Zwarteweg gebouwd. Deze tuinen van percelen aan de Zwarteweg zijn ingekort. Zuidelijk van Beverveld 46 en noordelijk van Beverveld 58 zijn deze tuinen niet ingekort en grenzen deze aan de weg (Beverveld). In stedenbouwkundig opzicht sluit de voorgestelde bebouwing eveneens aan bij de landschappelijke structuur/ de oorspronkelijke verkavelingsrichting. Ook het 'inkorten' van de tuinen ter plaatse van Zwarteweg 92 en 94 is een 'logisch' vervolg op wat is gebeurd bij de woningen van Beverveld 46 tot en met 58.

Reclamant karakteriseert het plangebied als een open gebied, waar de bouw van een woning niet in past. Wij verstaan onder een open gebied een 'aaneengesloten gebied dat in grote mate vrij is van bebouwing en van infrastructuur en waarvan het behoud of de versterking van het open en-of groene karakter wenselijk is'. Dat is hier nadrukkelijk niet het geval. Het gaat om een planlocatie in een bestaande woonwijk, waar op basis van het structuurplan verdere verdichting van bebouwing mogelijk is. Er is geen sprake van openheid geredeneerd vanuit het straatbeeld; er is immers allerlei erfbebouwing aanwezig en veel opgaand groen. Van een open karakter is er dan ook geen sprake.

In de zienswijze wordt gesteld dat de woning op zichzelf staat in deze structuur. De woning komt in de ringstructuur van het Beverveld naast nummer 60 te staan. Daarmee staat de woning niet op zichzelf maar vindt aansluiting bij de bestaande bebouwing. Tussen Beverveld 58 en de nieuw te bouwen woning bevindt zich alsnog een onderbreking. Met het kleiner worden hiervan wordt de ringstructuur meer compleet.

Daarmee is in onze ogen aangetoond dat het gewenste bouwplan past in de stedenbouwkundige structuur van de buurt.

Samenvatting zienswijze

- Bijzondere kenmerken planlocatie

Het plangebied kent een overstromingsrisico. De vereiste aanpassingen krijgen een ruimtelijke impact als het plangebied (voor zover mogelijk) aanvullend worden opgehoogd. Dit verhoogde perceel kan voor reclamanten betekenen dat het zicht vanuit die woning op /in hun woning groter wordt. De lichttoetreding kan hierdoor worden beperkt. Het is strijdig met de rechtszekerheid dat in de regels de ophoging niet is gemaximaliseerd en of toegelicht. Temeer omdat de woning niet direct aan de weg is geprojecteerd en de betreffende peilbepaling voor die situatie luidt (1.50 sub b) voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw. Kortom eerst wordt het terrein opgehoogd en daarna wordt de woning gebouwd.

Reactie gemeente

Voor onze reactie met betrekking tot het ophogen van het perceel verwijzen wij de zienswijze 2.1 onder punt 2. Daarnaast is in het bestemmingsplan in algemene zin benoemd dat als mogelijke maatregel voor het beperkend van het overstromingsrisico dat ophoging (voor zover mogelijk) hier een bijdrage aan kan leveren. Voor onze reactie met betrekking tot zicht verwijzen naar onze reactie onder punt 1 van deze zienswijze. Met betrekking tot het ontnemen van lichtinval en zonlicht merken wij op dat er geen wettelijke eis bestaat voor de bezonning van woningen. Gelet op de ligging van de woning van reclamant aan de zuidwestzijde, zal er zeer beperkt vermindering van zonlicht zijn. Dit blijkt ook uit de bezonningstudie die is gemaakt in relatie tot de moestuinen aan de Zwarteweg 86, 88 en 90 die als bijlage is bijgevoegd.

Samenvatting zienswijze

- Verlies open ruimte ten behoeve van parkeren

Het verlies aan parkeerplaatsen dat ontstaat door de realisatie van de inrit van de nieuwe woning wordt gecompenseerd in de openbare ruimte. Er komen twee parkeerplaatsen bij. Reclamanten zijn van mening dat dit ten koste gaat van openbaar groen. Een logische plek zou zijn een voortzetting van de 4 parkeerplaatsen voor de woning van reclamanten, waardoor reclamanten en hun burens op auto's uitkijken.

Reactie gemeente

Ten behoeve van de woning worden op eigen terrein parkeerplaatsen gerealiseerd. Als gevolg van de ontsluiting van de woning, verdwijnt er één openbare parkeerplaats. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat hiervoor twee plaatsen in het gebied worden gecompenseerd. Hiervoor wordt gedacht om, zoals ook door reclamanten als logische plek wordt genoemd, deze aan te leggen in het verlengde van de reeds aanwezige langsparkerplaatsen aan het Beverveld. Vanuit de woning van reclamant is al zicht op deze parkeerplaatsen. Zie de foto hieronder. Door de twee extra parkeerplaatsen verder van zijn woning af wordt het zicht niet wezenlijk anders.

Datum
Titel

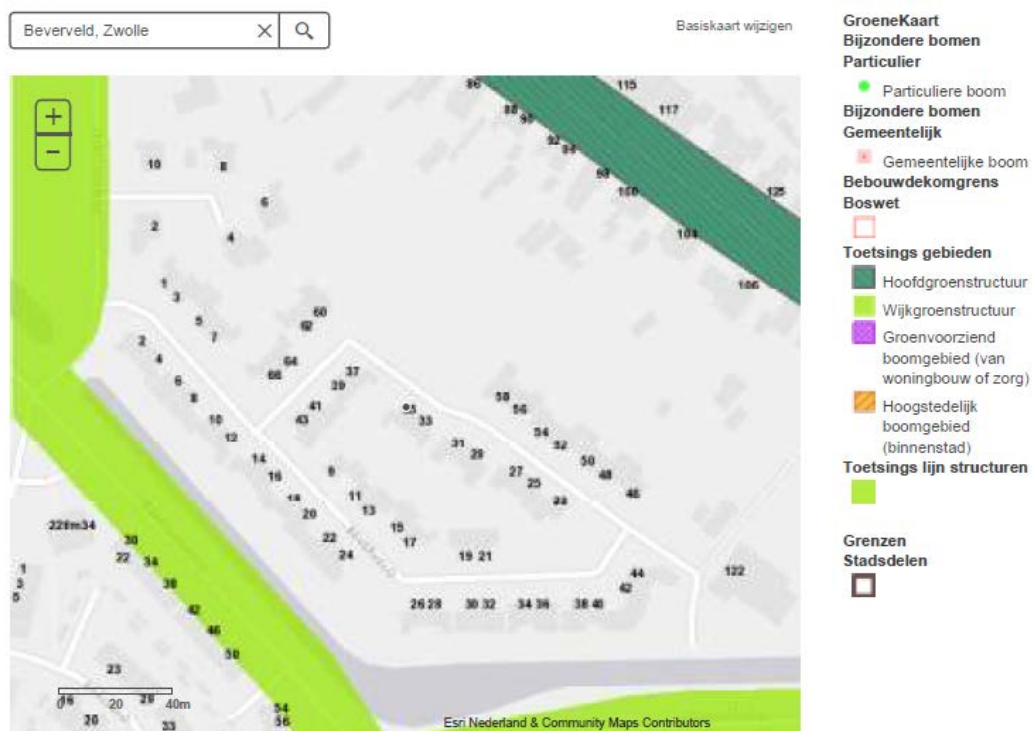
13 maart 2017
Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Zwolle-
zuidwest, Beverveld



Hiervoor verdwijnt een gedeelte van een groenstrook. Het betreffende groen behoort noch tot de Hoofdgroenstructuur noch tot het Wijk- of Buurtgroen, zoals opgenomen op de Groenkaart van Zwolle. Gelet hierop is dit groen niet zo van belang dat hier geen twee parkeerplaatsen zouden kunnen worden aangelegd.

Groene kaart

De Groene Kaart van Zwolle toont de regels voor het kappen van een boom en of daarvoor een kapvergunning nodig is.



Aangezien reclamanten van mening zijn dat de aanleg van de parkeerplaatsen ten kosten gaat van openbaar groen, is onderzocht of het noodzakelijk is dat er twee parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden gecompenseerd.

Door Bonotraffics BV is onderzocht of er na het vervallen van één parkeerplaats, twee vrije openbare parkeerplaatsen beschikbaar blijven. Dit onderzoek is als bijlage Effecten parkeerdruk Beverveld bij de nota van zienswijzen opgenomen.

Er is op een drietal dagen een parkeerdrukmeting uitgevoerd.

Op 12 december 2016 is in de omgeving van de nieuw te realiseren woning een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Daarnaast is op woensdag 25 januari en zaterdag 28 januari de bezetting per parkeerplaats op een loopafstand van 50 en 70 meter van de te realiseren woning onderzocht. Uit het parkeerdrukonderzoek van Bonotraffics B.V. is gebleken dat binnen 50 meter van de nieuw te realiseren woning, tijdens de maatgevende momenten van de week (werkdagavond/werkdagnacht), geen twee vrije openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Binnen 70 meter van de woning zijn deze twee vrije openbare parkeerplaatsen wel aanwezig tijdens de maatgevende momenten van de week. Gezien de vrije openbare parkeerruimte binnen 70 meter van de woning tijdens de maatgevende momenten van de week (werkdagavond en -nacht 8 vrije openbare parkeerplaatsen, zaterdagavond 6 vrije openbare parkeerplaatsen) kan geconcludeerd worden dat de parkeerdruk in Beverveld niet hoog is. In de buurt (binnen 70 meter vanaf de te realiseren woning) is voldoende ruimte voor het parkeren van twee extra personenauto's. In het onderhavige geval zijn de openbare parkeerplaatsen voor de bezoekers en niet voor de bewoners. Een afstand van 70 meter is voor bezoekers een acceptabele loopafstand. Bovendien is de loopafstand voor bezoekers van andere woningen aan het Beverveld snel al weer minder dan 70 meter.

Samenvattend blijven er voldoende vrije parkeerplaatsen beschikbaar na het vervallen van de parkeerplaats ter hoogte van de inrit. Gelet hierop is er geen noodzaak twee extra parkeerplaatsen aan te leggen in het openbaar groen.

Samenvatting zienswijze

De bovenstaande punten maken dat het plan naar de mening van reclamanten strijdig is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening en niet kan worden vastgesteld. Geen van de omwonenden is een voorstander van het plan. Reclamanten hebben er moeite mee dat de gemeente een individueel belang laat prevaleren boven het algemeen belang.

Reactie gemeente

Wij verwijzen voor dit punt naar onze reactie op zienswijze 2.1 onder punt 5 en zienswijze 2.3 onder punt 3.

2.4.1

Advies

Voorgesteld wordt om aan de zienswijze tegemoet te komen door geen twee parkeerplaatsen aan te leggen in het openbaar groen en de zienswijze voor het overige ongegrond te verklaren.

Datum	13 maart 2017
Titel	Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld

3 Bijlage bezonningstudie

Datum	13 maart 2017
Titel	Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld

4 Bijlage Effecten parkeerdruk Beverveld



Bezonningsstudie nieuwe woning Beverveld i.r.t moestuinen Zwarteweg 86, 88 en 90

Vigerend planologisch regime vergeleken met bouwplan



november 2016

Gerko Grobbe

Planoloog, stedenbouwkundig tekenaar

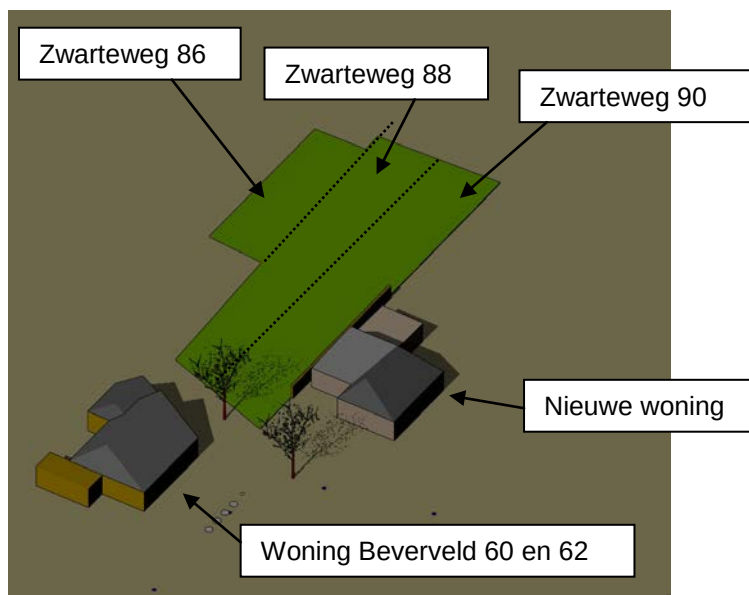
Expertisecentrum | Ruimtelijke Planvorming | Lubeckplein 2 | 8017 JZ Zwolle | Postbus 10007 | 8000 GA Zwolle | 038-498 9111

Aanleiding

Aanleiding voor deze bezonningsstudie is een bestemmingsplanherziening voor de bouw van een nieuwe woning aan het Beverveld in Zwolle Zuid. Tegen dit bestemmingsplan zijn zienswijzen ingebracht waarbij de bezonningsituatie van de nieuwe woning t.o.v. de aangrenzende (moes)tuinen wordt aangehaald. Het gaat om de tuinen van Zwarteweg 86, 88 en 96. In deze bezonningsstudie wordt de schaduwwerking van de toekomstige situatie inzichtelijk gemaakt. Deze wordt vergeleken met een denkbare erfafscheiding van 2m hoog in combinatie met een denkbaar bijgebouw wat binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan Zwolle Zuidwest ook had kunnen worden gebouwd met dezelfde situering als de nieuwe woning. De schaduwwerking op de tuinen 86,88 en 90 is in beeld gebracht. Zwarteweg 96 heeft, gelet op de situering, geen nadelige effecten van het plan.

Toetsingskader en onderzoeksmethode

In de studie is het bouwplan en de belendende bebouwing op schaal ingetekend. De situatie van de nieuwbouw is exact als volume ingetekend, conform het schetsplan waarop het bestemmingsplan is gebaseerd. Voor de te vergelijken situatie is uitgegaan van een erfafscheiding en een bijgebouw van ca. 50 m2 dat in theorie ook op deze locatie gebouwd had mogen worden op basis van het vigerende bestemmingsplan (buiten beschouwing gelaten dat er max. 100 m2 aan bijbehorende bouwwerken gebouwd mogen worden).



Verklaring bij 3D model

Er bestaan geen wettelijke normen en eisen met betrekking tot de bezonning. Voor schaduwwerking op andere woningen geldt een TNO-norm, voor moestuinen en tuinen gelden echter helemaal geen normen. Om toch inzicht te geven in de effecten en recht te doen aan de zorgen van de reclamanten aangaande hun oogst, is de schaduwwerking in beeld gebracht voor de periode april tot december. In de afbeeldingen die volgen in dit onderzoek is in groen het gedeelte van de tuinen van Zwarteweg 86, 88 en 90 ingetekend dat als moestuin in gebruik is. Omdat het plan geen effecten heeft op Zwarteweg 96 is deze niet weergegeven in deze studie. Het bijgebouw in rood is een facultatief bijgebouw van ca. 50 m2 dat op basis van het vigerende bestemmingsplan ook gebouwd had mogen worden. De nieuwe woning conform het ingediende schetsplan is in de vergelijking ingetekend in bruin met een grijs dakvlak.

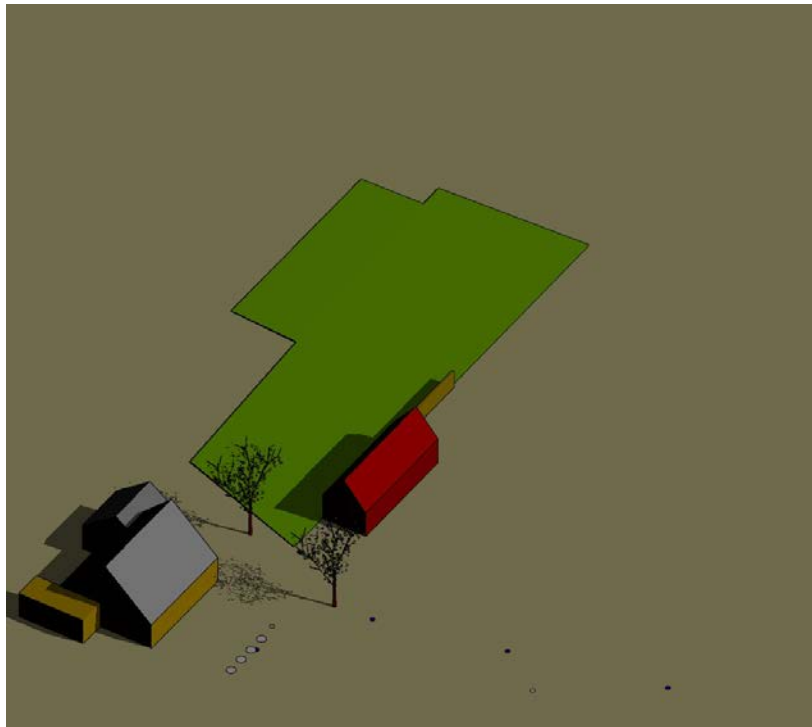
Conclusie

In het voorjaar (april tot juni) is er gedurende de dag nagenoeg geen sprake van schaduwwerking van de bebouwing op de tuinen. Als er al een strookje schaduw is, is dat vroeg in de morgen en zeer kortstondig ter plaatse van nummer 90.. Bovendien zijn de effecten van schaduwwerking door de nieuwbouw niet ingrijpender dan de bebouwingsmogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. Voor Zwarteweg 86 en 88 zijn er helemaal geen effecten.

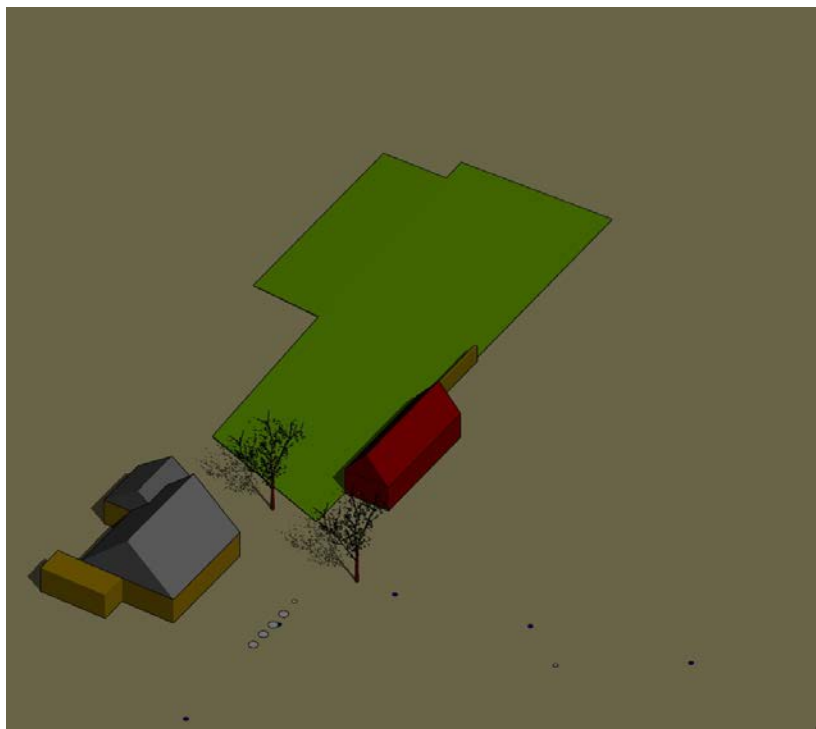
In de 2^e helft van het seizoen (september) is er met name in de ochtenduren sprake van schaduwwerking op een strook van ca. 4-5m van de tuin van Zwarteweg 90. Dit is echter vergelijkbaar of zelf minder t.o.v. de effecten van mogelijke erfbouw tot 6m hoog. Ook hier zijn er geen effecten op de percelen Zwarteweg 86 en 88.

Voor een goede moestuin is bezonning van belang. Dit geldt echter niet voor alle gewassen. Een tip die vaak wordt gegeven is een minimale bezonning van 6 uur per dag op de gewassen. Dat is ook, na realisatie van de nieuwe woning aan het Beverveld, het geval voor het grootste gedeelte van de moestuinen aan de Zwarteweg 88 en 90. Er is dan ook geen sprake van een onevenredige aantasting van de woonsituatie m.b.t. schaduwwerking voor deze aanpalende percelen.

April 10:00 uur



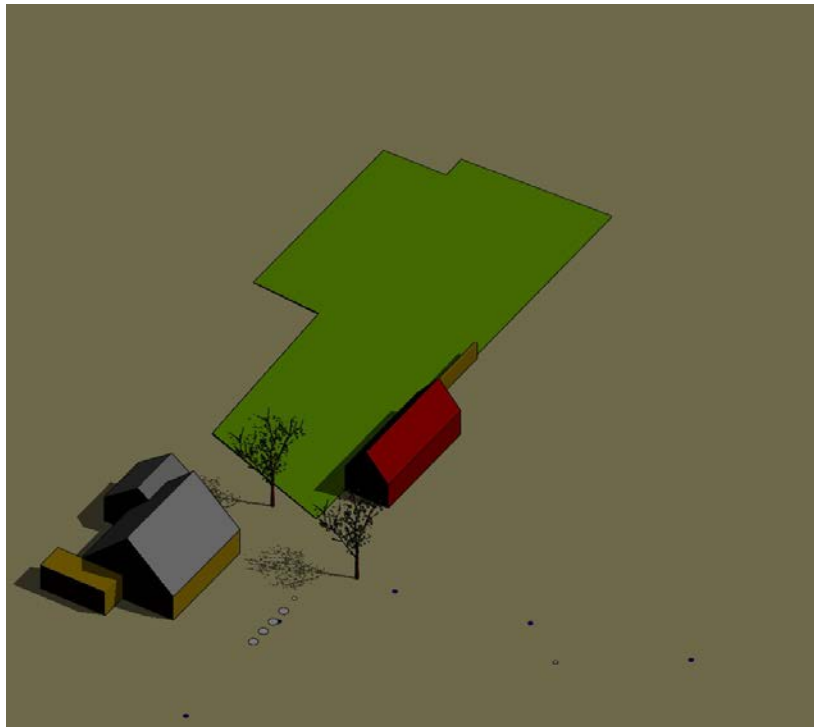
April 12:00 uur



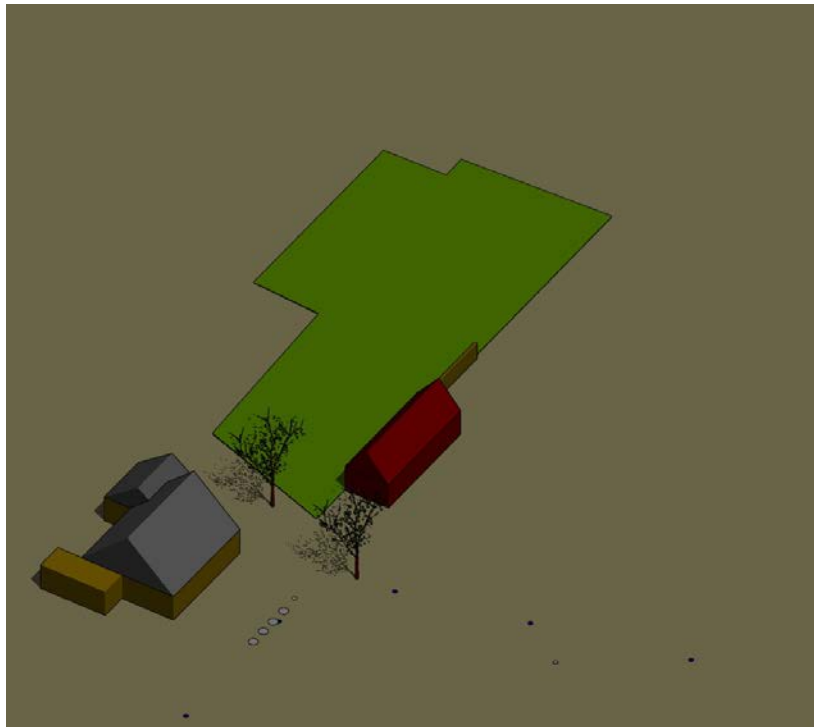
April 15:00 uur



Juni 10:00 uur



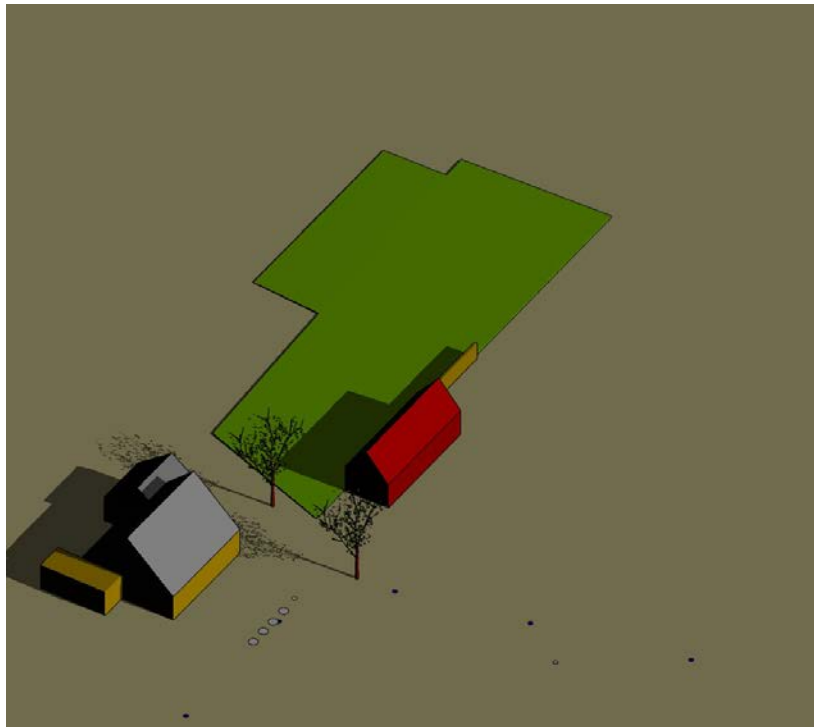
Juni 12:00 uur



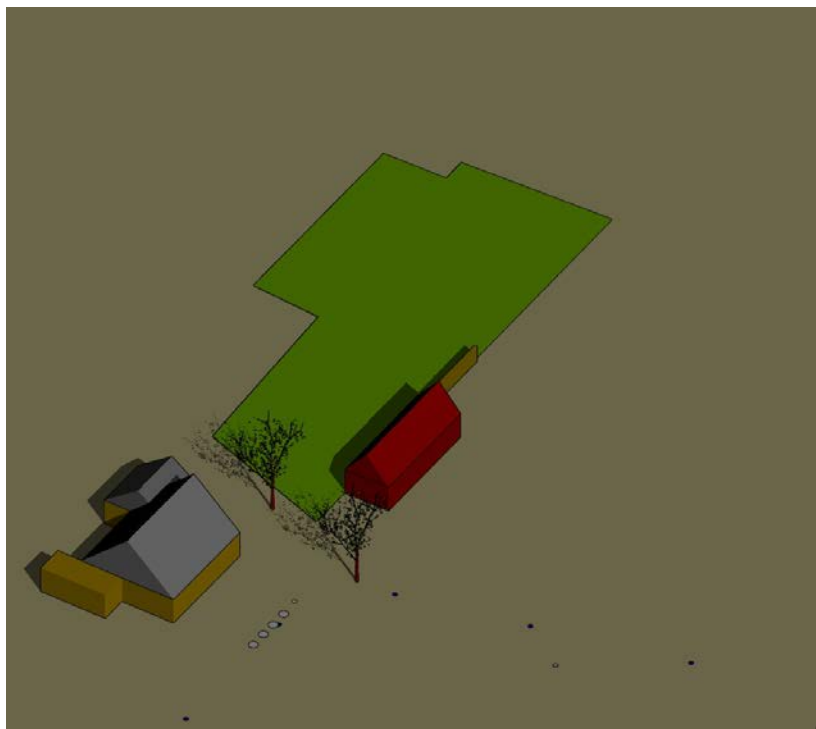
Juni 15:00 uur



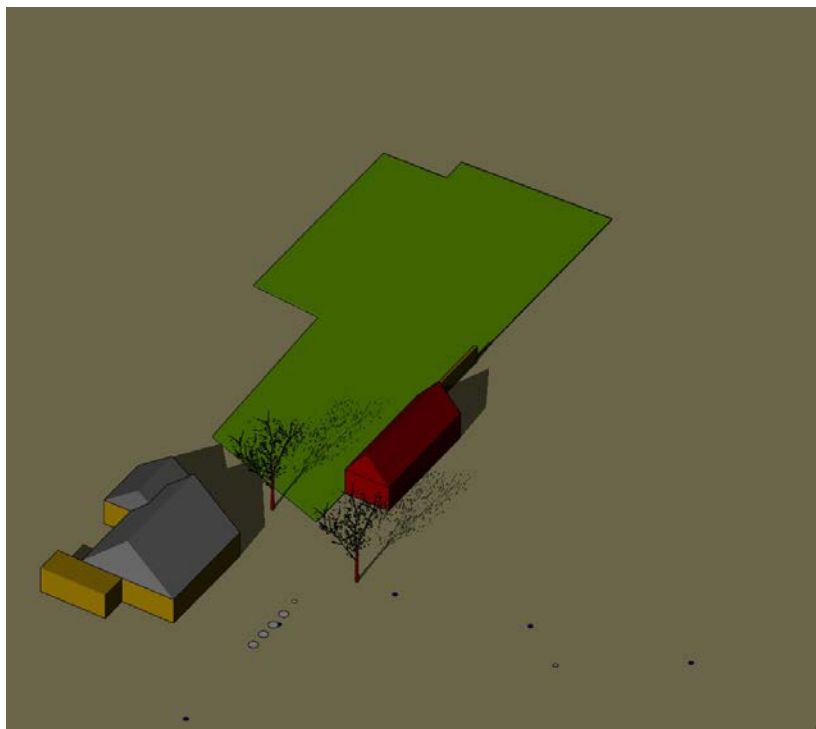
September 10:00 uur



September 12:00 uur



September 15:00 uur



MEMO

Onderwerp:

Effecten parkeerdruk Beverveld

Kampen,
31 januari 2017

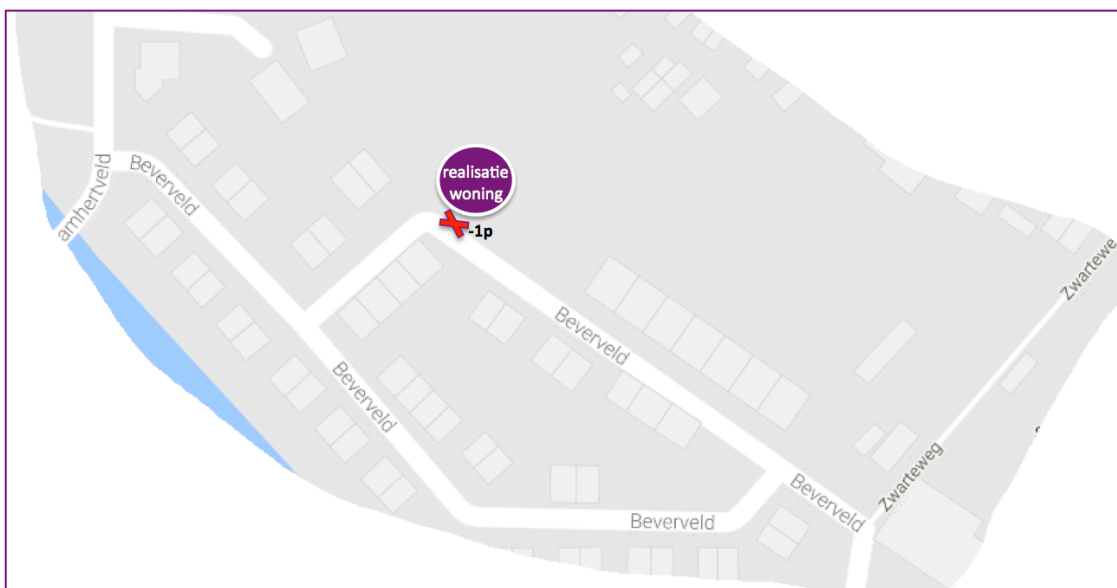
Projectomschrijving:
17.0008

Van:
Jarno Brouwer
BonoTraffics bv

Aan:
Gijs van der Kolk
Gemeente Zwolle

1 Inleiding en vraagstelling

Aan het Beverveld in Zwolle wordt een extra woning gerealiseerd. Door de aanleg van de inrit voor de nieuwe woning vervalt 1 parkeerplaats aan het Beverveld. Zie schematische weergave in afbeelding 1. De gemeente Zwolle wil weten of na realisatie van de woning en het vervallen de parkeerplaats, binnen 50 meter loopafstand van deze woning 2 vrije openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Indien binnen 50 meter loopafstand van de nieuwe woning deze 2 vrije parkeerplaatsen niet aanwezig zijn, wil de gemeente weten binnen welke afstand deze 2 vrije parkeerplaatsen wel aanwezig zijn.



Afbeelding 1; schematische weergave realisatie woning en vervallen parkeerplaats

2 Parkeeronderzoek

2.1 Maatgevende meetmomenten

De beschikbare openbare parkeergelegenheid in de omgeving van de te realiseren woning wordt gebruikt ten behoeve van de woningen (bewoners en bezoekers). Op basis van CROW aanwezigheidspercentages voor 'woningen bewoners' en 'woningen bezoekers' blijken de werkdagavond en werkdagnacht de maatgevende (drukste) momenten van de week.

2.2 Parkeerdrukmetingen per wegvak

Op maandag 12 december 2016 is op beide momenten (werkdagavond en werkdagnacht) een parkeerdrukmeting in de omgeving van de nieuw te realiseren woning uitgevoerd. De resultaten zijn weergegeven in afbeelding 2.2 en tabel 2.2.



Afbeelding 2.2; onderzoeksgebied met sectienummering

sectienummer	openbare parkeerplaatsen 12-12-2016	bezetting werkdagavond 12-12-2016		bezetting werkdagnacht 12-12-2016	
		bezette pp	vrije pp	bezette pp	vrije pp
1	6	0 (0%)	6 (100%)	0 (0%)	6 (100%)
2	7	0 (0%)	7 (100%)	0 (0%)	7 (100%)
3	0	0	0	0	0
4	2	0 (0%)	2 (100%)	0 (0%)	2 (100%)
5	0	0	0	0	0
6	7	3 (43%)	4 (57%)	2 (29%)	5 (71%)
7	12	7 (58%)	5 (42%)	8 (67%)	4 (33%)
8	10	10 (100%)	0 (0%)	5 (50%)	5 (50%)
9	9	5 (56%)	4 (44%)	2 (22%)	7 (78%)
Totaal	53	25 (47%)	28 (53%)	17 (32%)	36 (68%)

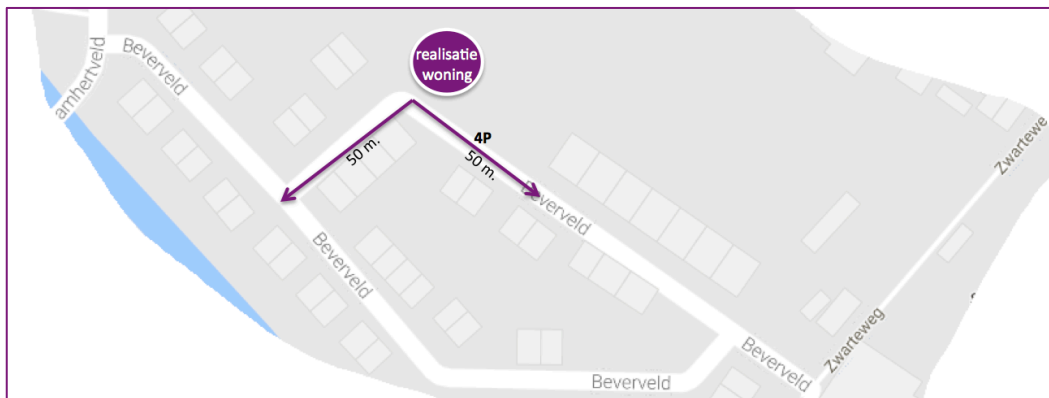
Tabel 2.2; bezette en vrije parkeerplaatsen per sectie/ wegvak

2.3 Parkeerdrukmetingen per parkeerplaats

Om meer inzicht in de bezetting per individuele parkeerplaats te krijgen is voor het onderzoeksgebied aanvullend onderzoek verricht. Op woensdag 25 januari 2017 is op beide momenten (werkdagavond en werkdagnacht) een parkeerdrukmeting in de omgeving van de nieuw te realiseren woning uitgevoerd. Tevens is op zaterdagavond 28 januari 2017 een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Tijdens deze drie meetmomenten is de bezetting per individuele parkeerplaats inzichtelijk gemaakt. Op deze wijze ontstaat meer inzicht in de vrije parkeerplaatsen binnen de loopafstand ten opzicht van de woning.

2.4 Beschikbare openbare parkeerplaatsen binnen 50 meter

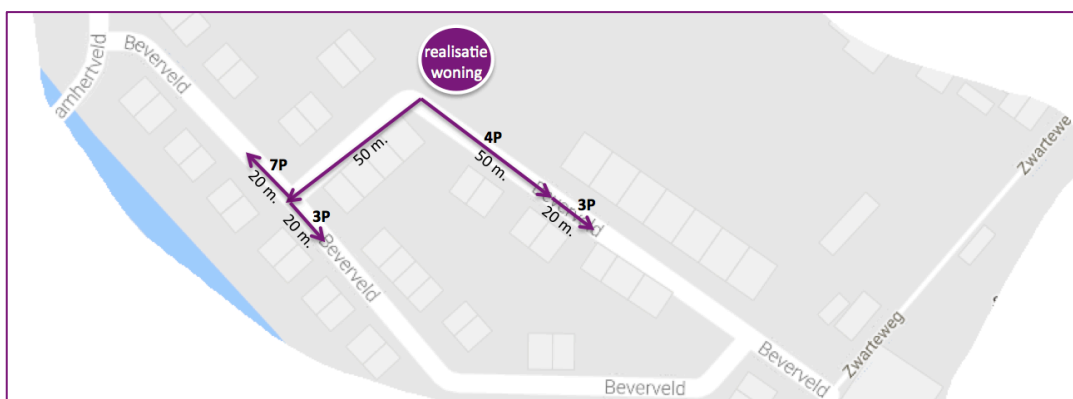
Binnen een loopafstand van 50 meter van de nieuwe woning zijn in de huidige situatie 4 openbare parkeerplaatsen aanwezig. Zie schematische weergave in afbeelding 2.4. Na het vervallen van 1 parkeerplaats blijven er nog 3 openbare parkeerplaatsen over binnen 50 meter loopafstand van de woning.



Afbeelding 2.4; Huidig aantal en locatie openbare parkeerplaatsen binnen 50 meter loopafstand van nieuwe woning

2.5 Beschikbare openbare parkeerplaatsen binnen 70 meter

Binnen een loopafstand van 70 meter van de nieuwe woning zijn in de huidige situatie 17 openbare parkeerplaatsen aanwezig. Zie schematische weergave in afbeelding 2.5. Na het vervallen van 1 parkeerplaats blijven er nog 16 openbare parkeerplaatsen over binnen 70 meter loopafstand van de woning.



Afbeelding 2.5; Huidig aantal en locatie openbare parkeerplaatsen binnen 70 meter loopafstand van nieuwe woning

2.6 Parkeerdruk werkdagavond

Binnen 50 meter

Binnen de aangegeven 50 meter van de nieuwe woning stonden op de werkdagavond 2 auto's in de openbare ruimte geparkeerd. Zie afbeelding 2.6. Het aantal vrije openbare parkeerplaatsen binnen 50 meter van de woning was op dat moment 2 parkeerplaatsen. Na het vervallen van 1 parkeerplaats blijft er op dat moment nog 1 vrije openbare parkeerplaats over binnen 50 meter loopafstand van de woning.

Binnen 70 meter

Binnen de aangegeven 70 meter van de nieuwe woning stonden op de werkdagavond 8 auto's in de openbare ruimte geparkeerd. Zie afbeelding 2.6. Het aantal vrije openbare parkeerplaatsen binnen 70 meter van de woning was op dat moment 9 parkeerplaatsen. Na het vervallen van 1 parkeerplaats blijven er op dat moment nog 8 vrije openbare parkeerplaatsen over binnen 70 meter loopafstand van de woning.



Afbeelding 2.6; bezette en vrije parkeerplaatsen werkdagavond (25-01-2017)

2.7 Parkeerdruk werkdagnacht

Binnen 50 meter

Binnen de aangegeven 50 meter van de nieuwe woning stonden in de werkdagnacht 2 auto's in de openbare ruimte geparkeerd. Zie afbeelding 2.7. Het aantal vrije openbare parkeerplaatsen binnen 50 meter van de woning was op dat moment 2 parkeerplaatsen. Na het vervallen van 1 parkeerplaats blijft er op dat moment nog 1 vrije openbare parkeerplaats over binnen 50 meter loopafstand van de woning.

Binnen 70 meter

Binnen de aangegeven 70 meter van de nieuwe woning stonden in de werkdagnacht 8 auto's in de openbare ruimte geparkeerd. Zie afbeelding 2.7. Het aantal vrije openbare parkeerplaatsen binnen 70 meter van de woning was op dat moment 9 parkeerplaatsen. Na het vervallen van 1 parkeerplaats blijven er op dat moment nog 8 vrije openbare parkeerplaatsen over binnen 70 meter loopafstand van de woning.



Afbeelding 2.7; bezette en vrije parkeerplaatsen werkdagnacht (25-01-2017)

2.8 Parkeerdruk zaterdagavond

Binnen 50 meter

Binnen de aangegeven 50 meter van de nieuwe woning stonden op de zaterdagavond 4 auto's in de openbare ruimte geparkeerd. Zie afbeelding 2.8. Opgemerkt moet worden dat er bij de woning op de hoek (zie pijl in afbeelding 2.8) op dat moment een verjaardag/ feest aan de gang was. Er stonden in ieder geval veel fietsen voor de woning geparkeerd. Mogelijk stonden er hierdoor ook meer auto's geparkeerd in de openbare ruimte. Het aantal vrije openbare parkeerplaatsen binnen 50 meter van de woning was op dat moment 0 parkeerplaatsen. Na het vervallen van 1 parkeerplaats is er op dat moment een tekort van 1 vrije openbare parkeerplaats binnen 50 meter loopafstand van de woning.

Binnen 70 meter

Binnen de aangegeven 70 meter van de nieuwe woning stonden op de zaterdagavond 10 auto's in de openbare ruimte geparkeerd. Zie afbeelding 2.8. Het aantal vrije openbare parkeerplaatsen binnen 70 meter van de woning was op dat moment 7 parkeerplaatsen. Na het vervallen van 1 parkeerplaats blijven er op dat moment nog 6 vrije openbare parkeerplaatsen over binnen 70 meter loopafstand van de woning.



Afbeelding 2.8; bezette en vrije parkeerplaatsen zaterdagavond (28-01-2017)

3 Conclusie

Binnen 50 meter

Op basis van de parkeerdrukmetingen, tijdens de maatgevende meetmomenten van de week, zijn de 2 benodigde extra vrije openbare parkeerplaatsen in de toekomstige situatie binnen 50 meter vanaf de nieuwe woning niet beschikbaar. Op de werkdagavond en in de werkdagnacht is er na het vallen van 1 parkeerplaats namelijk nog maar 1 vrije openbare parkeerplaats beschikbaar en op de zaterdagavond is er dan al een tekort van 1 vrije openbare parkeerplaats.

Binnen 70 meter

Op basis van de parkeerdrukmetingen, tijdens de maatgevende meetmomenten van de week, zijn de 2 benodigde extra vrije openbare parkeerplaatsen in de toekomstige situatie binnen 70 meter vanaf de nieuwe woning wel beschikbaar. Op de werkdagavond en in de werkdagnacht zijn er binnen deze afstand namelijk na het vervallen van 1 parkeerplaats nog 8 vrije openbare parkeerplaatsen beschikbaar en op de zaterdagavond nog 6 vrije openbare parkeerplaatsen.